



ELVA VALLAVOLIKOGU OTSUS

Elva

28. jaanuar 2019 nr 1-3/101

Käärdi alevikus Rukki tn 2a krundi Rõngu valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Asjaolud

X-building OÜ (edaspidi Huvitatud isik) on esitanud Elva Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Käärdi alevikus Rukki tn 2a krundil. Huvitatud isik soovib saada krundile ehitusõigust ühe kuue korteriga ridaelamu püstitamiseks. Kavandatava hoone kõrguseks soovitakse 8,5 m, korruste arvuks kaks, hoone ehitusaluseks pindalaks ca 420 m², katuse kaldeks 0-10⁰. Igale korterile soovitakse rajada kaks parkimiskohta.

Rukki tn 2a kinnistu (katastritunnusega 69403:004:0153) asub Käärdi alevikus, krundi pindala on 2724 m², katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa. Ehisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata. Kinnistu piirneb põhja küljest Elva linna Kadaka tänavaga ning lääne küljest Käärdi aleviku Rukki tänavaga.

Antud piirkonnas kehtib Rõngu Vallavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 29 kehtestatud Rõngu valla üldplaneering. ETHS § 14¹ lg 4⁴ sätestab, et haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohaliku omavalitsuse üksuse üldplaneeringu kehtestamiseni kehtivad ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste üldplaneeringud nendel territooriumidel, kus need enne ühinemist või liitumist kehtestati.

Rukki tn 2a krunt jääb Rõngu valla üldplaneeringuga määratud väikeelamumaa (EV) juhtotstarbega maa-alale, kus ehitamise tüübiks on antud ühepereelamu. Algatatav detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks.

Kavandatava tegevuse kohta on 12.11.2018 koostanud keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhinnangu Alkranel OÜ.

Elva Vallavalitsus on 30.11.2018 kirjaga nr 6-1/17-7 esitanud Keskkonnaametile seisukoha saamiseks Elva Vallavolikogu otsuse eelnõu „Käärdi alevikus Rukki tn 2a krundi detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ja KSH eelhinnangu.

Keskkonnaamet on 11.01.2019 kirjaga nr 6-5/19/11-2 andnud otsuse eelnõule seisukoha vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 6.

Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Huvitatud isik soovib Rukki tn 2a krundile ehitada kuue korteriga ridaelamut. Rukki tn 2a krunt asub Käärdi alevikus, ehk tiheasustusalal, väikeelamumaa (EV) juhtotstarbega maa-alal. Käärdi alevikku ei ole reserveeritud üldplaneeringus määratud korterelamumaa (KE) juhtotstarbega maad. Ridaelamu püstitamiseks ehitusõigust taotleva krundi suuruseks on 2724 m².

Kehtiva Rõngu valla üldplaneeringu kohaselt ei saa väikeelamumaale ridaelamut püstitada. Ridaelamut saab püstitada korterelamumaale. Rõngu üldplaneering sätestab järgmised tingimused:

- väikeelamumaa (EV) juhtotstarve on ühepereelamumaa kompakitse hoonestusega aladel (tiheasustusaladel), kus ehitamise tüübiks on ühepereelamu;
- korterelamumaa (KE) juhtotstarve on ridaelamu, kahe ja enama korruseliste korterelamute maa, kus korterelamumaa juhtotstarbega reserveeritud maal peab krundi suurus olema vähemalt 4000 m² ning krundile võib anda ärimaa kõrvalfunktsiooni 20% ulatuses.

Algatatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Rukki tn 2a krundi osas Rõngu valla üldplaneeringuga määratud väikeelamumaa (EV) juhtotstarve korterelamumaa (KE) juhtotstarbeks ning loobutakse nõudest, et korterelamute püstitamiseks vajaliku krundi suuruseks on vähemalt 4000 m².

Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Kavandatava tegevuse keskkonnamõju

KeHJS § 33 lg 2 punkti 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilist hindamist kaaluda ja anda eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 sätestatud juhul (detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut). Kavandatava tegevuse kohta Alkranel OÜ poolt koostatud eelhindangus hinnati strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleeme, arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust. Eelhindangu tulemusena toodi välja, et:

- kavandatav detailplaneeringu ala on linnaline keskkond, võttes arvesse piirkonnas olemasolevat ning kavandatavat tegevust, siis normatiive ületatavat müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust ja lõhna ei prognoosita;
- ala ei ole määratud väärtuslikuks maastikuks, krundil ei asu kaitsvataid loodusobjekte ega kaitsvate liikide elupaiku. Kavandatav maakasutus ei muutu ega intensiivistu sellisel määral, et see võiks kaasa tuua ebasoodsad mõjud kaitsealusele Elva-Peedu metsapargile (keskkonnaregistri kood KLO1200271) või Elva metsapargile. Natura 2000 linnu- ega loodusalasid alal ega selle vahetus läheduses ei paikne. Seega eeldused negatiivse mõju osas puuduvad.

Keskkonnaameti poolt esitatud seisukohas tuuakse välja, et kavandatav tegevus Elva-Peedu metsapargi kaitseala eeldatavalt oluliselt ei mõjuta. Teemat on asjakohaselt eelhindangus analüüsitud. Lähim Natura 2000 võrgustikku kuulub ala jääb ca 1,5 km kaugusele kagusse, milleks on Elva-Vitipalu loodusala (keskkonnaregistri kood EE0080318). Kavandatav tegevus eeldatavalt Natura ala seisundit ei mõjuta. Planeeringuala lähiümbruse mõjualas puuduvad keskkonnalube omavad objektid, mis võiksid kavandatavat tegevust mõjutada. Planeeringuala paikneb Elva reoveekogumisalal (keskkonnaregistri kood RKA0780454) ning veevarustus ja kanalisatsioon on informatsiooni kohaselt kavandatud ühisevõrkude baasil. Eelhindangu analüüsi tulemuselt on jõutud järeldusele, et tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset mõju ning keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamine pole vajalik. Keskkonnaamet nõustub eelhindangu ja käesoleva otsuse eelnõu järeldustega.

Kaalutlus

Üldplaneeringu muutmise ettepaneku tegemine ja detailplaneeringu algatamine on põhjendatud järgmiselt:

- Ridaelamute rajamiseks ei ole Käärdi alevikku sobilikke krunte kavandatud. Ridaelamu rajamine annab võimaluse soetada piirkonda sobivaid eluruume erinevatele sihtgruppidele. Antud põhimõtte on kooskõlas Tartumaa maakonnaplaneeringuga 2030+, mille kohaselt tuleb uute eluruumide rajamisega luua kättesaadavad võimalused erinevatele sotsiaalsetele gruppidele;
- Rukki 2a krunt paikneb endise Rõngu valla territooriumil vahetult Elva linna piiri ääres. Piirkonnale on omane linnalik tiheasustus, kus asub mitmeid kahekorruselisi korterelamuid. Kavandatav ehitus sobitub mahuliselt piirkonna väljakujunenud keskkonda ja arvestab piirkonna hoonestuslaadi;

- krunt asub avalikult kasutatavate tänavate ristis, mis tagab krundile vajaliku juurdepääsu. Krundi kaju võimaldab rajada piisavad parkimiskohad ning eraldada haljasala puhkeala kavandamiseks, uue haljastuse rajamisega privaatsuse ka naaberkruntidele.

Vastavalt koostatud eelhindangule ja Keskkonnaameti seisukohale kaaluti keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust. Leiti, et algatamisel teada oleva info põhjal ei ole planeeringuga kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik, kuna kavandatava tegevusega ei ole negatiivse keskkonnamõju avaldumist strateegilise dokumendi koostamisel ja rakendamisel ette näha. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lg 1 ülesannete täitmisel planeerimismenetluse käigus

[Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lg 1 p 31, [planeerimisseaduse](#) § 142 lg 1 ja lg 2, [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) § 35 lg 3 ja 5 ning Rõngu Vallavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 29 kehtestatud Rõngu valla üldplaneeringu, huvitatud isiku 30.08.2018 taotluse ja Keskkonnaameti 11.01.2019 esitatud seisukoha alusel Elva Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Käärdi alevikus Rukki tn 2a krundi Rõngu valla üldplaneeringut muutev detailplaneering (Lisa 1. Planeeritava ala asukohaskeem).
2. Jätta algatamata detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju strateegiline hindamine (Lisa 2. KSH eelhindang).
3. Detailplaneeringu koostamist korraldab Elva Vallavalitsus (Kesk tn 32, Elva linn, Elva vald), detailplaneeringu võtab vastu ja kehtestab Elva Vallavolikogu (Kesk tn 32 Elva linn Elva vald).
4. Vallavalitsusel koostada detailplaneeringu lähteseisukohad ning sõlmida halduslepingud detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja tellimise rahastamiseks.
5. Otsusest teavitada Ametlikes Teadaannetes, Elva valla infolehes ja ajalehes Postimees.
6. Otsusega on võimalik tutvuda Elva Vallavalitsuses (Kesk tn 32 Elva linn) tööpäevadel kell 16.30-ni ning elva.ee/detailplaneeringud.
7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Maano Koemets
vallavolikogu esimees